

# 没有产权的房子买卖合同(实用10篇)

在生活中，越来越多人会去使用协议，签订协议是最有效的法律依据之一。拟定合同的注意事项有许多，你确定会写吗？下面是小编带来的优秀合同模板，希望大家能够喜欢！

## 没有产权的房子买卖合同篇一

受让方(乙方)： 身份证号码：

根据《\_合同法》，经甲、乙双方友好协商，达成以下转让协议。

一、甲方将自己位于贵州省县社区内(栋单位号门面)的中通速递公司转让给乙方。

二、经甲乙双方协商，转让金额为人民币：\_\_\_\_\_元(大写：)。

三、转让物权有：

1、贵州省县中通速递公司经营权；

2、位于贵州省县社区内的中通速递公司门面资产：门面装修、门面租金(到期时间为20--年6月日)、电动三轮摩托车一辆、中通公司未结货款元、凯里公司押金元(大写：贰万元)、门面内的电脑、视频监控和快递工具等。

四、付款方式：乙方先付定金元(大写：)，甲乙双方至公司签属转让协议后，当日付转让费尾款元(大写)，乙方不得无故拖欠甲方，如有拖欠视为违约。

五、本协议甲乙双方到中通公司签属转让后生效。

六、转让生效后，乙方有业务操作方面的问题向甲方请教，甲方应及时解答，并在转让后7个工作日内免费予以业务指导。

七、协议未尽事宜，双方可协商解决，并另行签定补充协议。

八、本合同一式二份，双方各执一份。

甲方签字： 乙方签字：

20--年 月 日 20--年 月 日

## 没有产权的房子买卖合同篇二

身份证号码：

乙方(买方)

身份证号码：

根据《^v^经济合同法》及《^v^城市房

地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产，签订本合同，以资共同信守执行。

一、房屋基本情况

二、买卖条件

1、房屋价格：甲方同意将其已购买的上述房屋以总价人民币元整(大写金额 元整)出售给乙方。该房产办理过户手续所需缴纳的一切费用(包括税费及必要的公证费等)均由 方承担。

2、甲方保证上述房屋权属资料真实、合法、有效。如甲方房

屋有共有、租赁等行为应告知乙方，并自行约定解决。如因上述原因致本合同项下房屋交易如发生产权纠纷、债权债务或租赁纠纷时，由甲方承担全部责任。

3、乙方已对甲方要出售的房屋做了充分了解，愿意购买该房产。

### 三、房屋贷款抵押的注销

1、甲方应于合同签订后的 天内至银行办理提前还贷手续，同时提交办理该房屋所属权证、土地证所需的各类材料。

2、甲方应在从银行取得的上述房地产已结清贷款、注销抵押的证明文件，取得房屋产权证后的 天内将相关文件交给乙方保管、留置。

### 四、乙方付款

1、乙方在签订合同当日支付首期房款 元(大写： 元，含定金 万元)给甲方。甲方同意在首期房款支付 日内，将房产交付乙方使用，但在房地产交易中心受理上述房屋的过户申请前，乙方不得擅自改变房屋内外的构造及设施，如任何一方未能按约履行，则另一方有权单方面解除本合同，并按违约责任处理。

2、乙方在房地产交易中心受理上述房屋的过户申请当日支付尾款 元(大写： 元)整。

### 五、其他约定

1、维修基金、有线电视开通费送于乙方。

2、甲方所留屋内家俱、电器均送于乙方。

### 六、违约责任

乙方中途悔约，则不得向甲方索还定金。

甲方中途悔约，则应在悔约之日起 日内将定金退还给乙方，另给付乙方相当于定金数额的违约金。

七、本合同在履行中若发生争议，甲乙双方应采取协商办法解决。协商不成时，任何一方均可向 人民法院起诉。

八、本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行商定，并签订补充协议。补充协议(含附加条款)与本合同具有同等法律效力。

九、本合同一式两份，自甲、乙双方签章之日生效，甲、乙双方各执壹份。

十、如因不可抗力或其他不可归责于当事人的原因致使合同不能履行的，甲、乙双方可解除合同，并不承担违约责任。

甲方(卖方及配偶)： 乙方(买方)：

## 没有产权的房子买卖合同篇三

乙方： \_\_\_\_\_ 身份证： \_\_\_\_\_

见证人： \_\_\_\_\_ 身份证： \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》及《民法通则》及相关法律、法规，甲乙双方本着自愿平等、公平诚信等原则，就房屋转让相关事项经协商一致，订立本合同，以期共同遵守。

### 第一条 转让房屋基本情况

房屋坐落在扎赉特旗绰勒前进大队哈布气拉屯的一间砖瓦房a□面积约80平方米。(包括院内的一间猪圈)转让给乙方，并将与所转让房屋相关的土地(房前屋后的园子)使用权同时

转让给乙方。该房屋具体位置为：位于哈布气屯西南右临宋立明家后临孙永山家。

## 第二条 转让价格

双方商定该房屋转让价格为人民币80000元。大写（人民币）捌万元整。

## 第三条 付款方式

双方一致同意转让房款由乙方一次性向甲方支付人民币80000元整（大写：捌万元整）。收款时甲方应向乙方出具收据。

## 第四条 土地转让

地随房走（土地转让的费用已经包含于上述房屋转让的八万元的费用中），交付土地后，上述土地以及土地上的所有附着物的占有、使用、收益、处分权都归乙方行使，甲方不再享有该房屋土地的任何使用权利和义务。

## 第五条 甲方的`承诺保证

甲方保证自己对该转让房屋拥有处分权，转让该房屋不存在法律上的障碍；甲方保证该转让房产不涉及第三方的权利。

若乙方向相关部门办理房屋一切相关证件时，需要甲方提供相关证件（如身份证、户口册等），甲方应无偿提供。

第六条 本合同未尽事宜，由双方另行协商，并签订补充协议，补充协议和本合同具有同等法律效力。

第七条 本合同在履行过程中发生的争议，由甲方和乙方双方协商解决；协商不成的，向乙方所在地人民法院起诉解决。

第八条 本合同一式两份，甲、乙双方各执一份，具有同等效力。

力。本合同自签订之日起生效。

甲方签字：\_\_\_\_\_

乙方签字：\_\_\_\_\_

见证人签字：\_\_\_\_\_

合同签订日期：\_\_\_\_\_

## 没有产权的房子买卖合同篇四

乙方（买方）：\_\_\_\_\_，身份证号码：\_\_\_\_\_

一、甲方自愿将坐落于上海市奉贤区（拆迁号：沪奉\_\_\_\_\_），建筑面积\_\_\_\_\_平方米，以及地下车库、阁楼（\_\_\_\_\_平方米）附属设施停车位等的房产出卖给乙方，并将与所出卖该房产的相关的凭证交付给乙方，该房屋以下简称目标房产。

二、双方议定目标房产及附属建筑物总价款为人民币小写\_\_\_\_\_元（大写元整）。

三、甲乙双方确认乙方在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日支付定金人民币小写\_\_\_\_\_元（大写元整），该笔款项计入购房款。

四、乙方在\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日向甲方支付其余房款人民币\_\_\_\_\_元（大写\_\_\_\_\_元整），甲方同时将房屋钥匙及相关证书、凭证交付乙方，目标房产同时转移给予乙方处分。

五、甲方保证该房产合法、权属清楚、有合法的所有权，能完全处分出售该房产，甲方保证无任何家庭成员等任何第三方向目标房产主张任何权益，如因甲方的原因给乙方造成损失，甲方赔偿乙方双倍购房款的违约金和同期银行同类贷款利率四倍的利息及目标房产的装修费用。

甲方保证目标房产无任何担保，无抵押，无房产瑕疵，无人租住、使用，无户口迁入。

六、由于目标房产暂时无法办理房产过户等相关手续，因此特约定，在目标房产具备办理房产过户手续时，甲方在两个月内无条件协助乙方办理房产过户手续，办理房产过户手续所产生的契税及相关费用由乙方承担，甲方之前办理的产证的费用由甲方自行承担。

八、本合同签订后，如一方违反本合同条款，违约一方应向另一方支付双倍购房款的违约金；如甲方未协助乙方办理房产过户手续，则乙方可以起诉甲方履行义务，并甲方需赔偿乙方购房款双倍的违约金和同期银行同类贷款利率四倍的利息及目标房产的装修费用。

九、乙方在付清本合同约定的购房款后，如需要转让出售目标房产，甲方无条件配合；如目标房产遇到拆迁等相关变动，目标房产所涉及的一切经济补偿利益归乙方所有，甲方不享有任何利益，甲方有义务配合乙方办理相关手续。

十、目标房产出售后到办理过户产证期间，目标房产所产生的一切相关费用由乙方承担。

十一、本协议一式三份，具有同等法律效力，自甲乙双方签字之日生效，如有纠纷，在目标房产所在地法院管辖，败诉一方承担所有费用。

甲方： 乙方：

年 月 日 年 月 日

## 没有产权的房子买卖合同篇五

身份证地址：

买方： ， 身份证号码：

身份证地址：

## 第一条房屋基本情况

（一）卖方所售房屋（以下简称该房屋）坐落为：开县汉丰街道九龙路5号吉祥中华城2栋26-6，该房屋所在楼层为26层，建筑面积共平方米。

（一）该房屋性质为商品房。

（二）该房屋的租赁情况为卖方未将该房屋出租。

（一）经买卖双方协商一致，该房屋成交价格为：人民币元，大写：柒拾肆万壹仟柒佰贰拾贰元贰角柒分。

（二）买方付款方式如下：

1、本合同签订后当天，买方向卖方支付人民币8万元。

2、20xx年1月底支付人民币21万元。

3、从20xx年1月开始，由买方向银行缴纳按揭月供。在买方未能向银行申请按揭成功以前，由买方按月打入卖方名下的银行卡缴纳按揭月供。

4、如买方向未能按时向银行缴按揭月供，影响卖方银行信用，按买方违约对待，由买方承担违约责任。

5、如买方到期不能办理银行按揭贷款，卖方在办理房屋权属转移登记手续之前向买方一次性支付剩余银行按揭款。具体数额以在银行查询的数额为准。



## 第四条权属转移登记

（一）双方同意，自本房屋房产证下达2年后5个月之内，双方共同向房屋权属登记部门申请办理房屋权属转移登记手续。在开发商处接收房屋的所有费用由买方负担。卖方做好协助工作。

（二）办理房屋权属转移登记手续所有的税费由买方负担。卖方做好协助工作。

## 第五条违约责任

### 一、逾期交房责任。

除不可抗力外，卖方未按本合同第四条约定的期限卖方原因未能将该房屋过户到买方的，按照如下规定处理。

2、逾期超过30日后，买方有权退房。买方退房的，卖方应当自收到退房通知之日起3日内退还全部已付款，并按照合同总价款的30%向买方支付违约金。

### 二、逾期付款责任。

买方未按照第三条约定的时间付款的，按照以下规定处理：

2、逾期超过30日后，卖方有权解除合同。卖方解除合同的，买方应当自解除合同通知送达之日起3日内按照合同总价款的30%向卖方支付违约金，并由卖方退还买方全部已付款。

## 第六条不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起3日内向另一方当事人提供证明。上述房屋

风险责任自该房屋验收交接完成之日起转移给买方。

## 第七条争议解决方式

本合同项下发生的争议，由双方协商解决；

协商不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉。

第八条本合同自双方签字（盖章）之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充。对本合同的解除，应当采用书面形式。本合同附件及补充协议为本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

第八条本合同一式两份，买卖双方各执一份，具有同等法律效力。

卖方代理人： 买方代理人：

合同签订日期□20xx年1月6日

## 没有产权的房子买卖合同篇六

根据《民法典》及《\_\_\_\_市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买房产签订本合同，以资共同信守执行。

第一条乙方同意购买甲方拥有的座落在\_\_\_\_市\_\_\_\_区\_\_\_\_\_拥有的房产，建筑面积为\_\_\_\_\_平方米。。

第二条上述房产的交易价格为人民币\_\_\_\_\_元平方米，总价人民币\_\_\_\_\_元整。

第三条付款时间与办法：甲乙双方同意以按揭方式付款，并约定自乙方完成产权登记，取得产权当日支付首付款人民币\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元整给甲方，剩余房款人民币\_\_\_\_\_元整申请\_\_按揭，并于\_\_放款当日付给甲方。如\_\_实际审批数额不足前述申请额度，乙方应在\_\_放款当日将差额一并支付给甲方。

第四条甲方义务甲方应于本协议签署之日起日内将房屋交付给乙方使用。甲方不能按期交房的，乙方有权要求甲方立即交房并承担违约责任。甲方应于本协议签署之日起尽最大努力协助乙方办理产权登记手续。包括但不限于协调开发商为乙方开具房屋买，协调相关部门更改备案合同，协助乙方在房屋产权登记部门登记等。甲方不积极协助的.除承担相应的违约责任外，乙方有权单方立即解除合同或要求甲方履行义务。甲方承诺其出卖的房屋属于乙方可办理一手房产权登记手续的房屋。如该房屋为乙方无法办理一手房产权登记手续的，乙方有权立即解除合同并要求甲方承担相应违约责任。如双方协商以二手房买卖方式办理房屋产权登记，则由此产生的一切税费和费用均由甲方承担。

第五条乙方义务乙方应按照本协议的约定按时足额付款。乙方未按时付款的，对逾期未付款部分按日万分之一向甲方支付利息，利息总额最高不超过逾期未付款金额的百分之三。

第六条税费分担甲乙双方应遵守国家房地产政策、法规，并按规定缴纳办理房地产过户手续所需缴纳的税费。经双方协商，交易税金由\_\_\_\_\_方承担，产权过户手续费、佣金等由\_\_\_\_\_方承担、公证费由\_\_\_\_\_方承担。

第七条违约责任违约责任的范围包括但不限于违约金元，违约方给守约方造成的实际经济损失，守约方追究违约责任支出的律师费、诉讼费、交通费等。

第八条本合同如需办理公证，经国家公证机关\_\_\_\_公证处公

证。

第九条本协议自双方签字之日起成立并生效。本合同一式份。甲方份，乙方份，公证机关份。

第十条本合同发生争议的解决方式：在履约过程中发生的争议，双方可协商解决。协商不成的，任意一方可向区人民法院提起诉讼。

第十一条本合同未尽事宜，甲乙双方可另行约定，其补充约定经双方签章与本合同具有同等法律效力。

第十二条双方约定的其他事项：

出卖方：购买方：

身份证号码：身份证号码：地址：邮编：电话：地址：邮编：电话：

本协议于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日签署于\_\_\_区

## 没有产权的房子买卖合同篇七

购买方(称乙方)：

第一条 本合同依据<sup>^v^</sup>法律和<sup>□</sup>xx经济特区商品房产管理规定》制定。

第二条 甲方经xx市人民政府文件批准，取得位于xx市 地段占地面积 平方米的使用权，使用期限自 年 月 日至 年 月 日止共计 年，土地所有权属<sup>^v^□</sup>

甲方在上述土地兴建楼宇，属 结构，定名为 ，由甲方出售。

- 一、人力不可抗拒的自然灾害；
- 二、施工中遇到异常的困难及重大技术问题不能及时解决的；
- 三、其它非甲方所能控制的事件。

上述原因必须经xx市有关主管部门的证明文件为依据，方能延期交付使用。

第四条 甲乙双方同意上述楼宇单元售价为 币 千 百 拾 万 千 百 拾 元 角 整。

付款方式由乙方按指定收款银行：

帐户名称： 帐号： 付款办法：

第五条 乙方如未按本合同第四条第二款付款，甲方有权追索违约利息，以应付款之日起至付款之日止，按xx市银行当时贷款利率计算利息付给甲方，如逾期三十天内，仍未付所欠款项和利息，甲方有权单方终止合同，将楼宇出售他人，出售之款不足以清还甲方之款时，甲方可向乙方追索，如转售盈益属甲方所有。

第六条 甲方如未按合同第三条的规定将楼宇单元交付乙方使用，应按合同规定交付日第二天起至交付日止，以当时xx市银行贷款利率计算利息，以乙方的损失。

第七条 在签订本合同时，甲方应将乙方原认购时所交付的( )退回给乙方或抵作购楼价款。

第八条 甲方出售的楼宇须经xx市建筑检验部门验审合格，如质量不合格时，乙方有权提出退房，退房后甲方应将乙付款现在三十天内退回乙方。

第九条 乙方在交清购楼款后，由xx市房管部门发给房产权证书，业主即取得出租、抵押、转让等权利，并依照国家和xx省对xx经济特区的有关规定，享受优惠待遇。

乙方在使用期间，有权享用与该楼宇有关连的公共通道、设施、活动场所，同时必须遵守^v^法律、法令和社会道德，维护公共设施和公共利益。

乙方所购楼宇只作 使用。在使用期间不得擅自改变该楼宇结构，如有损坏应自费修缮。

乙方购置的楼宇所占用的土地，按有关土地管理规定缴纳土地使用费。

第十条 乙方所购楼宇，如发生出租、抵押、转让等法律行为，应经xx市公证处办理公证后，由xx市房产管理部门办理房产权转移、登记手续。

第十一条 本合同用钢笔填写的与打字油印的文字，均具有同等效力。

第十二条 本合同自签订并经xx市公证处公证之日起生效。

如发生纠纷，双方应本着友好精神协商解决，不能解决时，应提请xx市仲裁机构仲裁或xx市人民法院裁决。

第十三条 本合同共 页，为一式三份，甲乙双方各执一份□xx市公证处一份，均具有同等效力。

甲方： 乙方：

代表人： 代表人：

## 没有产权的房子买卖合同篇八

受让方(乙方姓名): \_\_\_\_\_

出租房(丙方姓名): \_\_\_\_\_

第一条 甲方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日前将位于\_\_\_\_\_省\_\_\_\_\_市\_\_\_\_\_街(路)\_\_\_\_\_店铺转让给乙方使用, 店铺建筑面积\_\_\_\_\_。现对甲、乙双方根据本合同约定转让上述门面承租权的行为, 丙方表现同意。

原甲、丙双方所签门面租赁合同的权利与义务转由乙方享有和履行, 乙方与丙方不再另行签订租赁合同。本合同生效和门面交接完毕后, 甲、丙双方之间原门面租赁合同终止履行, 权利义务自行解除。

第二条 该店铺产权人为丙。丙与甲方签订了租赁合同, 租期到\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日, 月租为\_\_\_\_\_人民币。店铺交给乙方后, 乙同意代替甲向丙履行该租赁合同, 每月交纳租金及该合同约定由甲交纳的水电费等各项费用, 该合同期满后由乙领回甲交纳的押金, 该押金归乙方所有。

第三条 店铺现有装修, 装饰, 设备(包括)全部无偿归乙方使用, 租赁期满后不动产归丙所有, 动产无偿归乙方(动产与不动产的划分按租赁合同执行)。

第四条 乙方在\_\_\_\_\_前一次性向甲方支付顶手费(转让费)共计人民币大写\_\_\_\_\_整(小写: \_\_\_\_\_元), 上述费用已包括甲方交给丙方再转付乙方的押金, 第一条所述的装修装饰设备及其他相关费用。甲方不得再向乙方索取任何其他费用。

第六条 乙方接手前该店铺所有的一切债权、债务均有甲方负

责;接收后的一切经营行为及产生的债务、债权由乙方负责。

第七条 如乙方逾期交付转让金,除甲方交铺日期相应顺延外,乙方应每日向甲方支付转让费的\_\_\_\_\_ %作为违约金,逾期\_\_\_\_\_日的,甲方有权解除合同,并且乙方务必按照转让费的\_\_\_\_\_ %向甲方支付违约金。如果由于甲方原因导致转让中止,甲方同样承担违约职责,并向乙方支付转让费的\_\_\_\_\_ %作为违约金。

第八条 如由于自然灾害等不可抗因素导致乙方经营受损的与甲方无关,但遇政府规划,国家征用拆迁店铺,其有关补偿归乙方。

第九条 本合同一式三份,三方各执一份,自三方签字之日起生效。

另注:如前承租人即甲方转让店铺时有隐情,(比如合同签订前政府已下令拆迁店铺或是有其它会给乙方经营造成影响的问题,但在转让时未能如实告知乙方),乙方有权解除合同并要求甲方退还转让费。

## 没有产权的房子买卖合同篇九

乙方\_\_\_\_\_

根据《农村土地承包法》、《农村土地承包经营权流转管理办法》、等法律、法规和国家有关政策的规定,甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则,经双方协商一致,就农村土地承包经营权转让事宜,订立本合同。

一、转让标的物:甲方将其承包经营的位于\_\_\_\_\_的承包地(面积:\_\_\_\_\_四址界限:\_\_\_\_\_ )的承包经营权转让与乙方从事生产经营。



二、转让期限：转让的土地承包经营权期限为一次性长期。国家二轮土地承包期限届至后如果不进行调整为永久长期，如果进行调整按照调整后的期限顺延。

三、转让价格：转让的土地承包经营权的转让金为元人民币。包括甲方承包经营该地块时对该地块的改良投入资金。

四、转让金的给付方式及给付时间：本合同生效后五日内乙方一次性以现金方式给付。甲方收到转让金时须向乙方出具收款收据。

五、土地承包经营权的交付时间及方式：本合同生效后五日内甲方将所转让的土地交付于乙方。

六、用途：乙方转让土地后有权自主经营，从事农业、林业、养殖业、修建临时房屋、圈舍等，乙方不得干涉。

七、转让土地承包经营权必须经发包方同意，并由甲方办理有关手续，在发包方及村民小组处备案登记，在合同生效后甲方终止与发包方的承包关系，乙方与发包方确立新的承包关系。

八、特别约定：本合同生效后，由该土地所产生的一切权利、义务都由乙方承担和享有。涉及村、镇、企业、国家等对该土地进行征用、征收、拆迁等，所给付的土地及地上附着物的补偿均归乙方所有，与甲方无任何关九、违约责任：

\_\_\_\_\_本合同是甲、乙双方的真实意思表示，应当严守恪行。如果违约，违约方给付守约方违约金人民币伍万元，如果违约金不足以弥补损失时还应当赔偿损失。

十、本合同未尽事宜，双方另行协商。

十一、本合同须经双方签字、发包方同意并经发包方及村民小组登记备案后生效。壹式肆份，甲、乙双方各执壹份，发

包方壹份，村民小组壹分。

发包方代表(签章)\_\_\_\_\_

## 没有产权的房子买卖合同篇十

房屋买卖，是指房屋所有权人将房屋所有权转让给房屋买受人，而买受人为此支付相应价款的行为。买卖房屋必须签订房屋买卖合同。实践中房屋买卖纠纷时有发生，房屋买卖纠纷涉及到产权、价款、原承租人的利益等诸多问题，但都离不开买卖合同的有效性问题的。

1、房产、地产分别转让，合同无效。房屋是建筑在土地上的，为土地的附着物，具有不可分离性，因此，房屋所有权通过买卖而转让时，该房屋占用范围内的土地使用权也必须同时转让。如果卖方将房产和土地分别转让于不同的当事人，或者出卖房屋时只转让房屋所有权而不同时转让土地使用权，买方可以提出这种买卖合同无效。

2、未办理登记过户手续，合同无效。房屋买卖合同的标的物所有权的转移以买卖双方到房屋所在地的房管部门登记过户为标志，否则，房屋买卖合同不能生效，也就不能发生房屋所有权转移的法律效果，即使房屋已实际交付也属无效。故只要房屋没有正式办理登记过户手续，即使卖方已收取了房价款，交将房屋交付买方使用，当事人仍可提出合同无效的主张。

3、产权主体有问题，合同无效。出卖房屋的主体必须是该房屋的所有权人。非所有权出卖他人房屋的，其买卖行为无效。房屋的产权为数人共有的，必须征得共有人同意才能出卖，出卖共有房屋时，须提交共有人同意的证明书。

4、侵犯优先购买权，合同无效。房屋所有人出卖共有房屋时，在同等条件下，共有人有优先购买权。房屋所有人出卖出租

房屋时，须提前3个月通知承租人，在同等条件下，承租人有优先购买权。房屋所有人出卖房屋时侵犯共有人、承租人优先购买权时，共有人、承租人可以请求法院宣告该房屋买卖合同无效。

5、单位违反规定购房，合同无效。机关、团体、部队、企业事业单位不得购买或变相购买城市私有房屋。如因特殊需要必须购买，须经县级以上人民政府批准。单位违反规定，购买私房的，该买卖关系无效。

6、买卖中存在欺诈行为，显失公平，合同无效。买卖城市私有房屋，双方应当本着按质论价的原则，参照房屋所在地人民政府规定的私房评价标准议定价格，经房屋所在地房管机关同意后才能生效。买卖合同生效后，双方均不得因价格高低无故反悔，应按合同议定的价款、期限和方式交付。但如果出卖人在房屋质量问题上有欺诈、隐瞒行为或在生效后发现存在质量问题的，买受人可要求同出卖人重新议定价格，协商不成的，可向法院起诉。

7、非法转让，合同无效。根据《城市房地产管理法》的规定，下列房地产，不得转让(包括买卖)：1、以出让方式取得土地使用权的，不符合转让房地产条件的；2、司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者其他形式限制房地产权利的；3、依法收回土地使用权的；4、共有房产未经共有人书面同意的；5、权属有争议的；6、未依法登记领取权属证书的；7、法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。